

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2010 ROK**

Rada Nadzorcza, zgodnie z art.35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” jest obligatoryjnym organem spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad całokształtem jej działalności.

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w § 77 oraz Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez najwyższy organ spółdzielni jakim jest Zebranie Przedstawicieli Członków.

Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 77 ust. 1 pkt 5 Statutu Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z działalności za 2010 r.

### **I. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:**

w okresie od 01.01.2010r. – do 28.02.2010r.

1. Józef Kmita	Przewodniczący RN
2. Grażyna Dąbkiewicz	Z-ca Przewodniczącego RN
3. Grażyna Wach	Sekretarz RN
4. Franciszek Kupczak	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
5. Piotr Gawron	Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
6. Stanisław Antoszek	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
7. Piotr Piróg	Członek RN
8. Jan Kolorz	Członek RN
9. Olga Makarewicz	członek RN

w okresie od 01.03.2010r. . – do 31.12.2010r.

1. Józef Kmita	Przewodniczący RN
2. Piotr Gawron	Z-ca Przewodniczącego RN
3. Grażyna Wach	Sekretarz RN
4. Jan Kolorz	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
5. Piotr Piróg	Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
6. Józef Marzec	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
7. Franciszek Kupczak	Członek RN
8. Stanisław Antoszek	Członek RN
9. Olga Makarewicz	Członek RN

### **II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym**

Dla sprawnego wykonywania zadań ustawowych i statutowych Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zatwierdzony plan pracy Rady i Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się :

- 12 posiedzeń plenarnych RN
- 12 posiedzeń Prezydium RN
- 8 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

#### **Przedmiotem obrad każdego posiedzenia RN było:**

- rozpatrywanie pism członków i pozostałych użytkowników lokali mieszkalnych skierowanych do Rady,
- rozpatrywanie wniosków Zarządu w sprawie wykreśleń i wykluczeń członków,
- rozpatrywanie wniosków Zarządu w sprawach będących w kompetencji Rady,
- ocena bieżącej działalności Spółdzielni oraz pracy członków Zarządu.

Oprócz stałych pozycji posiedzeń rozpatrywane były następujące zagadnienia:

- ocena realizacji planu finansowo-gospodarczego,
- ocena realizacji planu remontów,
- analiza zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne przez najemców i członków Spółdzielni,
- ocena gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawą terenu itp.
- ocena realizacji uchwał i wniosków RN,
- ocena realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na ZGCz i ZPCz,
- ocena kształtowania się kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni,
- ocena działań Zarządu w kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni,
- ocena działań Zarządu dot. kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
- zatwierdzenie planu remontów na 2011r.,
- zatwierdzenie planu finansowego na 2011r.,
- zatwierdzenie planu pracy RN na 2011r.

Rada Nadzorcza statutową funkcję kontrolną wypełnia również poprzez przeprowadzanie kontroli przez Komisję Rewizyjną. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadzała kontrole zgodnie z planem oraz z wnioskami zgłoszonymi na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Przewodniczący - Kolorz Jan
2. Z-ca Przewodniczącego - Piróg Piotr
3. Sekretarz - Marzec Józef

przeprowadziła w okresie sprawozdawczym **8 kontroli.**

Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

- kontrola protokołów pogwarancyjnych,
- kontrola działalności administracji osiedlowej nr 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców,
- kontrola działalności administracji osiedlowej nr 1 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców,
- kontrola utrzymania sprawności technicznej i estetyki majątku części zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” administrowanej przez administrację nr 2,
- kontrola utrzymania sprawności technicznej i estetyki majątku części zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” administrowanej przez administrację nr 1,
- kontrola dokumentacji przetargowej oraz realizacji umów po przetargach za 2009 rok,
- kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w roku 2010r.,
- kontrolę windykacji należności za lokale użytkowe, garaże, reklamę i grunty

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła w kontrolowanych sprawach istotnych uchybień.

**W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 93 uchwały,** które dotyczyły m.in.:

- wykluczeń z powodu zalegania z opłatami za zajmowane mieszkania
- wykreśleń z powodu zbycia spółdzielczego prawa do lokalu i nie złożenia rezygnacji z członkostwa w terminie trzech miesięcy
- spraw organizacyjno-regulaminowych m.in. powołanie Komisji Problemowej ds. elektroenergetycznych
- spraw przetargowych tj. odstąpienie od przetargów z powodu braku oferentów i zastąpienie ich negocjacjami
- opłat lokatorskich, stawek na fundusz remontowy, spłatę kosztów modernizacji itp
- realizacji procesu dociepleń budynków
- przyjęcia sprawozdań (z badania sprawozdania finansowego za 2009r. oraz sprawozdania Rady Nadzorczej za 2009r.)

- zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o.
- wyboru biegłego rewidenta

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie plenarnych posiedzeń zgłosili do Zarządu **69 wniosków** dotyczących:

- spraw organizacyjno-prawnych,
- działań windykacyjnych wobec członków zalegających z opłatami za zajmowane lokale mieszkalne,
- gospodarki lokalami użytkowymi,
- utrzymania zasobów, poprawy porządku i bezpieczeństwa na osiedlach,
- spraw remontowych,
- spraw związanych z termomodernizacją,
- prac Komisji Problemowych (cieplnoenergetycznej, elektroenergetycznej),
- rozwiązania lokatorskich spraw i sporów,

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej **wpłynęło 21 pism** od członków i najemców Spółdzielni. Pisma te dotyczyły działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- rozliczenia kosztów zużycia wody,
- docieplenia budynku,
- rozliczenia opłat,
- uzyskania odszkodowania,
- wykupu garażu,
- anulowania odsetek,
- rozbudowy miejsc parkingowych,
- zwrotu kosztów z tytułu wymiany stolarki okiennej,
- spłaty zadłużenia,
- zdania lokalu.

Rada Nadzorcza przy rozpatrywaniu odwołań członków kierowała się dobrem członków Spółdzielni, wyjaśnieniami Zarządu w danej sprawie, przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawnych, oraz treścią statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na posiedzeniach plenarnych rozpatrzyła wszystkie pisma i udzieliła na nie odpowiedzi.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli również w przetargach w charakterze obserwatorów.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w szczególności kontynuowała działania w zakresie:

- 1) poprawy jakości obsługi członków i pozostałych mieszkańców zasobów Spółdzielni oraz warunków ich mieszkania,
- 2) racjonalnego wydatkowania środków finansowych na bieżące koszty eksploatacyjne oraz wykonywane remonty i inwestycje.

W ramach działań określonych w punkcie 1 – Rada Nadzorcza w wyniku dyskusji w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2010r. zobowiązała Zarząd i odpowiednie służby Spółdzielni do podjęcia następujących działań:

- W okresie I kwartału dokonać weryfikacji i aktualizacji działań służb administracyjno-technicznych w zakresie poprawy jakości świadczonych robót i usług na rzecz Spółdzielni.
- Użytkownicy mieszkań powinni w większym stopniu niż dotychczas stać się podmiotami działalności wszystkich organów statutowych i służb Spółdzielni pod względem formy obsługi i załatwiania ich spraw.

- Obowiązujące w Spółdzielni podstawowe procesy i procedury działania wszystkich organów i służb Spółdzielni muszą być ściśle i w całości realizowane w wykonywaniu zadań statutowych.
- Zorganizowanie szkolenia pracowników Spółdzielni w zakresie profesjonalnej obsługi lokatorów. Szkolenie to odbyło się w siedzibie administracji nr 2 w dniach 29 i 31.03.2011r.

W ramach działań określonych w punkcie 2 – Rada Nadzorcza podjęła decyzję o powołaniu trzech czasowo działających (do 6-ciu miesięcy) Komisji Problemowych tj. Komisji dotyczących zagadnień:

- ciepłonoenergetycznych (Uchwała RN nr 25/V/2009 z dnia 31.08.2009r o powołaniu Komisji )
- elektroenergetycznych, (Uchwała RN nr 75/V/2010 z dnia 29.03.2010r. o powołaniu Komisji )

W dniu 28.03.2011r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 174/V/2011 powołano Komisję Problemową ds. wodnokanalizacyjnych.

Głównym celem prac w/w Komisji jest prowadzenie analizy działań Spółdzielni w zakresie oszczędności zużycia energii, poprawa efektywności eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych oraz obniżenie ilości zużycia energii cieplnej, energii elektrycznej i zużycia wody oraz wprowadzanie innowacji technicznych.

Skład tych Komisji stanowili: Jan Kolorz, Piotr Piróg, Piotr Gawron.

Komisje Problemowe powołane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” działały w oparciu o zakresy działania uwzględniające specyfikę techniczno-budowlaną zasobów mieszkaniowych. Zajmowały się przede wszystkim zagadnieniami dotyczącymi instalacji elektrycznych i ciepłych oraz opracowały odpowiednie programy działania. Ponadto służyły wiedzą i doświadczeniem w rozwiązywaniu problemów związanych z instalacjami wodnymi oraz zagadnień związanych z całą infrastrukturą budowlaną.

### **1. Instalacje elektryczne**

Komisja Problemowa zaproponowała dokonać modernizację „starych” sieci elektrycznych z uwagi na rosnącą obciążalności i wymogi unijne tj. przeprowadzenie inwentaryzacji i remontów:

- rozdzielnic głównych,
- zabezpieczeń przeciwporażeniowych,
- zabezpieczeń przeciwprzepięciowych,
- głównych wyłączników prądu.

Zwrócono uwagę na konieczności podjęcia wszelkich działań w kierunku oszczędności energii elektrycznej tj. stosowanie:

- automatów czasowych, zmierzchowych, astronomicznych, ruchowych,
- wymiany tradycyjnych żarówek energochłonnych na oszczędne świetlówki i diody LED.

### **2. Instalacje ciepłe**

Komisja Problemowa zwróciła uwagę na konieczność doboru mocy ciepłych do rzeczywistych potrzeb budynków. Zmniejszono zamówione moce ciepłe na sezon grzewczy 2010/2011 o 2 MW w skali całych zasobów, zmniejszając tzw. opłaty stałe za centralne ogrzewanie o ok. 300 000 tysięcy złotych w skali roku.

Zobligowano Zarząd do bieżącej kontroli instalacji centralnego ogrzewania (mocy chwilowych w zależności od temperatur zewnętrznych, obliczeniowych przepływów, temperatur czynnika grzewczego na zasilaniu i powrocie, etc.).

Zobligowano również Zarząd do wprowadzenia kontrolek pracy węzła wraz z doświetleniem pomieszczeń węzłów głównych c.o.

### 3. Instalacje wodne

Rada Nadzorcza wskazała kierunek doboru wodomierzy mieszkaniowych tzw. mokrobieżnych hybrydowych, z uwagi na odporności na próby kradzieży wody: stosowanie magnesów neodymowych odpornych na próby mechanicznego zatrzymania liczników, etc.

Rada Nadzorcza poprzez propozycję podniesienia miesięcznego ryczałtu zużycia wody z 7m<sup>3</sup> na 10 m<sup>3</sup>/osobę/m-c, spowodowała zmniejszenie ilości mieszkań z opłatą ryczałtową (ok. 60 mieszkań).

Członkowie Komisji Problemowych wnioskowali o przyspieszenie procesu kompleksowej termomodernizacji pozostałych 67 budynków. Ujęto w planie remontów na 2011r. znaczną ilość stropodachów przeznaczonych do docieplenia – poprzez które ucieka największa ilość ciepła - oraz ścian szczytowych

W celu uzyskania pełnych efektów techniczno-ekonomicznych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Rada Nadzorcza uważa za konieczne, aby Zarząd SM „JAS-MOS” w trybie priorytetowym poczynił starania o zewnętrzne środki finansowe z takich źródeł finansowych jak: Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i środki unijne do kontynuowania pełnej termomodernizacji pozostałych budynków tworzących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni wraz z modernizacją lub ewentualną wymianą węzłów c.o. i przyłączy do budynków wewnętrznych instalacji grzewczych c.o. z wyposażeniem ich w nowoczesną automatyczną regulację hydrauliczną - realizowaną na podstawie audytów energetycznych sporządzonych przez audytorów z uwzględnieniem regulacji pogodowej w centrali domowej zlokalizowanej w budynku.

Przed przystąpieniem do realizacji kompleksowych działań termomodernizacyjnych należy opracować wieloletni program w/w przedsięwzięć.

Całość działań Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym jest zawarta w protokołach i uchwałach z posiedzeń Rady – podpisywanych przez wszystkich członków Rady, które są do wglądu dla członków naszej Spółdzielni w siedzibie biura Zarządu.

### **III. Działalności ekonomiczno-finansowa**

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za 2010r. oraz opinią i raportem biegłego rewidenta o wyniku badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2010r. RN przyjęła sprawozdanie finansowe za 2010r. Według oceny niezależnego biegłego rewidenta sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Sprawozdanie finansowe Zarządu za 2010r. – zbadane przez biegłego rewidenta we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2010r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2010 do 31.12.2010,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

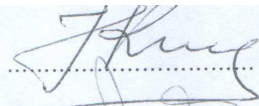
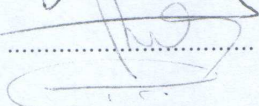
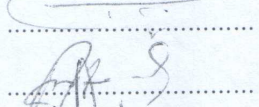
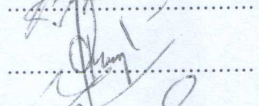
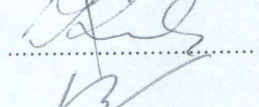
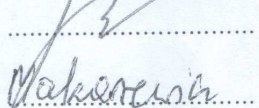
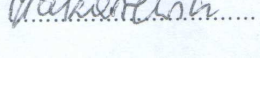
Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2010r. wykazuje znaczną nadwyżkę przychodów nad kosztami oraz wynik finansowy netto w wysokości **2 364 086,17 zł.**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność i wyniki Spółdzielni w okresie sprawozdawczym i wnioskuje o udzielenie absolutorium za 2010r. dla:

- Prezesa Zarządu                      Jacka Musialik
- Z-cy Prezesa Zarządu                Andrzeja Baran
- Z-cy Prezesa Zarządu                Joanny Sobierańskiej

Rok 2010 nie był łatwy dla działalności Spółdzielni i jej podstawowych organów statutowych tj. Rady Nadzorczej i Zarządu – głównie z powodu zmian legislacyjnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. W/w organy realizowały zadania i ustalenia wewnątrzspółdzielcze na 2010r. w szczególności w zakresie poprawy obsługi mieszkańców naszych zasobów i warunków ich zamieszkania. Każda ze stron wskazywała sposoby rozwiązywania problemów, które były przedmiotem dyskusji – nie zawsze łatwej.

Kmita Józef	
Wach Grażyna	
Gawron Piotr	
Antoszek Stanisław	
Marzec Józef	
Kupczak Franciszek	
Piróg Piotr	
Makarewicz Olga	